Syndicat des Copropriétaires de l'immeuble
LA MOUANDA
STATION DU COL DES SAISIES

73620 HAUTELUCE

➢ Procès-Verbal de l'Assemblée générale ordinaire ➣
Du 26/12/2022

L'an deux mille vingt-deux, le vingt-six décembre à neuf heures trente

Les copropriétaires de l'immeuble sis :

LA MOUANDA
STATION DU COL DES SAISIES
73620 HAUTELUCE

se sont réunis AGENCE FONCIA
390 AV DES JEUX OLYMPIQUES
73620 HAUTELUCE

sur convocation régulière qui leur a été adressée par le Syndic.

Il est constaté, à l'examen de la feuille de présence, dûment émargée par chaque copropriétaire en entrant en séance, que **5** copropriétaires représentant **4081** voix sur **10310** voix constituant le Syndicat des Copropriétaires, sont présents, représentés ou ont voté par correspondance.

N'ont pas participé aux votes des résolutions prévues à l'ordre du jour, les absents non représentés dont les noms suivent :

BOURE (1128) , CHARBONNEL LAURENT (464), FAVRIER/DEGUILLAUME (466) , JUANITOTA JOUAN JEREMY (976), JUBIER CONSTRUCTION (612) , MACARDIER NICOLAS (1596), PENISSON/FERNANDEZ CELINE/TH (473) , PIGNET SAMUEL (514), .

Soit un total de **6229 voix.**

Ont été reçus par le syndic sans indication du nom du mandataire et distribués par le président du conseil syndical / un membre du conseil syndical / le président de séance conformément à l'article 15-1 du décret du 17 mars 1967 les mandats des copropriétaires suivants :

découlant de la feuille de présence émargée et signée par les membres du bureau.

SG

ORDRE DU JOUR

Le Président rappelle l'ordre du jour :

1. **ELECTION DU PRESIDENT DE SEANCE**
2. **ELECTION DU SCRUTATEUR**
3. **ELECTION D'UN SECRETAIRE**
4. **COMPTE RENDU DU CONSEIL SYNDICAL SUR SES MISSIONS ET AVIS RENDUS AU COURS DE L'EXERCICE ECOULE**
5. **APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE DU 01.10.2021 AU 30.09.2022**
6. **DESIGNATION DU SYNDIC**
7. **DISPENSE A L'OBLIGATION DE MISE EN CONCURRENCE DU CONTRAT DE SYNDIC**
8. **AJUSTEMENT DU BUDGET PREVISIONNEL POUR L'EXERCICE DU 01.10.2022 AU 30.09.2023**
9. **VOTE DU BUDGET PREVISIONNEL POUR L'EXERCICE DU 01.10.2023 AU 30.09.2024**
10. **DETERMINATION DU MONTANT DE LA COTISATION OBLIGATOIRE DU FONDS DE TRAVAUX POUR L'EXERCICE DU 01.10.2022 AU 30.09.2023**
11. **REALISATION D'UN DIAGNOSTIC TECHNIQUE GLOBAL**

11.1 **CHOIX DE LA SOCIETE SOCOTEC ET BUDGET**

11.2 **CHOIX DE LA SOCIETE ASCAUDIT ET BUDGET**

11.3 **HONORAIRES DU SYNDIC SUR LA REALISATION DU DTG**

12. **POINT D'INFORMATION CONCERNANT LA VENTE DU SALON DE COIFFURE**
13. **INFORMATION : Envoi dématérialisé des convocations et procès verbaux d' Assemblées Générales:**
14. **VIE D'IMMEUBLE**

86

#87

RÉSOLUTIONS

A l'issue des débats, les résolutions suivantes sont mises aux voix.

1. ELECTION DU PRESIDENT DE SEANCE

Majorité nécessaire : Article 24

M. ANFRAY est élu président de séance.

POUR **:** 4081 sur 4081 tantièmes.
CONTRE **:** 0 sur 4081 tantièmes.
ABSTENTIONS **:** 0 tantièmes.
5 copropriétaires totalisent 4081 tantièmes au moment du vote.
CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A L'UNANIMITE DES PRESENTS, REPRESENTES ET AYANT VOTE PAR CORRESPONDANCE.

2. ELECTION DU SCRUTATEUR

Majorité nécessaire : Article 24

M. MENARD est élu scrutateur.

POUR **:** 4081 sur 4081 tantièmes.
CONTRE **:** 0 sur 4081 tantièmes.
ABSTENTIONS **:** 0 tantièmes.
5 copropriétaires totalisent 4081 tantièmes au moment du vote.
CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A L'UNANIMITE DES PRESENTS, REPRESENTES ET AYANT VOTE PAR CORRESPONDANCE.

3. ELECTION D'UN SECRETAIRE

Majorité nécessaire : Article 24

M. STEVE GIRAUD, représentant le cabinet FONCIA MONT BLANC, est élu secrétaire.

POUR **:** 4081 sur 4081 tantièmes.
CONTRE **:** 0 sur 4081 tantièmes.
ABSTENTIONS **:** 0 tantièmes.
5 copropriétaires totalisent 4081 tantièmes au moment du vote.
CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A L'UNANIMITE DES PRESENTS, REPRESENTES ET AYANT VOTE PAR CORRESPONDANCE.

SG

4. COMPTE RENDU DU CONSEIL SYNDICAL SUR SES MISSIONS ET AVIS RENDUS AU COURS DE L'EXERCICE ECOULE

Majorité nécessaire : Sans Vote

L'Assemblée Générale prend acte du rapport du conseil syndical.
Cette résolution ne fait pas l'objet d'un vote

5. APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE DU 01.10.2021 AU 30.09.2022

Majorité nécessaire : Article 24

Pièces annexes :

- L'état financier après répartition, au 30/09/2022 (annexe 1),
- Le compte de gestion général de l'exercice clos réalisé du 01/10/2021 au 30/09/2022, comprenant :
  - Annexe 2 : les charges et produits de l'exercice par nature,
  - Annexe 3 : les opérations courantes par clés de répartition,
  - Annexe 4 : les travaux et opérations exceptionnelles, votés, clôturés,
  - Annexe 5 : les travaux et opérations exceptionnelles, votés, non clôturés, par clés de répartition
- La liste des copropriétaires débiteurs et créditeurs,
- La répartition individuelle transmise préalablement à la présente assemblée générale par courrier séparé,

Modalités de vérification des pièces justificatives des charges :
Les comptes de l'exercice peuvent être vérifiés par tout copropriétaire, le 6ème jour ouvré qui précède l'assemblée générale ou sur rendez-vous au bureau du syndic.

Projet de résolution :
L'assemblée générale approuve les comptes de charges de l'exercice du 01/10/2021 au 30/09/2022 pour un montant de 15 224.41 € pour les charges courantes et 23 073.45 € pour les travaux.

POUR : 4081 sur 4081 tantièmes.
CONTRE : 0 sur 4081 tantièmes.
ABSTENTIONS : 0 tantièmes.
5 copropriétaires totalisent 4081 tantièmes au moment du vote.
CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A L'UNANIMITE DES PRESENTS, REPRESENTES ET AYANT VOTE PAR CORRESPONDANCE.

SG

6. DESIGNATION DU SYNDIC

Majorité nécessaire : Article 25 (possibilité de 2ème lecture immédiate art. 24 selon art. 25-1)

Pièce Jointe : Contrat de syndic « type »

Projet de résolution :
L'Assemblée Générale désigne FONCIA MONT BLANC, dont le siège social est 33 ALLEE GALILEE 74700 SALLANCHES en qualité de syndic, selon contrat joint à la convocation, à compter du 01.04.2023 jusqu'au 30.06.2024.

Les honoraires sont fixés à 2595.90 € HT soit 3115.08 € TTC au titre des prestations invariables de gestion courante pour la période de l'exercice comptable du 01.10.2022 AU 30.09.2023.

Son établissement secondaire, FONCIA MONT BLANC LES SAISIES 390 AVENUE DES JEUX OLYMPIQUES 73620 LES SAISIES assurera la gestion quotidienne de l'immeuble.

L'Assemblée mandate le Président de séance pour signer le contrat de syndic.

POUR : 4081 sur 10310 tantièmes.
CONTRE : 0 sur 10310 tantièmes.
ABSTENTIONS : 0 tantièmes.
5 copropriétaires totalisent 4081 tantièmes au moment du vote.
IL Y A ABSENCE DE DECISION, FAUTE DE MAJORITE REQUISE EN FAVEUR OU CONTRE UNE DECISION.

L'assemblée générale :
- constate que la résolution ne recueille pas la majorité de l'article 25 mais que le projet obtient au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires
- procède, conformément à l'article 25-1 immédiatement à un second vote dans les conditions de majorité de l'article 24

POUR : 4081 sur 4081 tantièmes.
CONTRE : 0 sur 4081 tantièmes.
ABSTENTIONS : 0 tantièmes.
5 copropriétaires totalisent 4081 tantièmes au moment du vote.
CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A L'UNANIMITE DES PRESENTS, REPRESENTES ET AYANT VOTE PAR CORRESPONDANCE.

7. DISPENSE A L'OBLIGATION DE MISE EN CONCURRENCE DU CONTRAT DE SYNDIC

Majorité nécessaire : Article 25 (possibilité de 2ème lecture immédiate art. 24 selon art. 25-1)

Historique :
La loi du 10 juillet 1965 impose dorénavant au conseil syndical la mise en concurrence du contrat de syndic tous les trois ans avec la possibilité pour l'assemblée générale de le dispenser de cette obligation.
La question de la dispense est obligatoirement inscrite à l'ordre du jour de l'assemblée générale (article 21 loi 1965).

SG

Il est rappelé que, même si l'assemblée générale vote la dispense, le conseil syndical reste entièrement libre de procéder à une mise en concurrence à tout moment du contrat de syndic.

Projet de résolution :
L'Assemblée Générale décide de dispenser le conseil syndical de l'obligation de mise en concurrence du contrat de syndic FONCIA MONT BLANC.

POUR **:** 4081 sur 10310 tantièmes.
CONTRE **:** 0 sur 10310 tantièmes.
ABSTENTIONS **:** 0 tantièmes.
5 copropriétaires totalisent 4081 tantièmes au moment du vote.
IL Y A ABSENCE DE DECISION, FAUTE DE MAJORITE REQUISE EN FAVEUR OU CONTRE UNE DECISION.

L'assemblée générale :
- constate que la résolution ne recueille pas la majorité de l'article 25 mais que le projet obtient au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires
- procède, conformément à l'article 25-1 immédiatement à un second vote dans les conditions de majorité de l'article 24

POUR **:** 4081 sur 4081 tantièmes.
CONTRE **:** 0 sur 4081 tantièmes.
ABSTENTIONS **:** 0 tantièmes.
5 copropriétaires totalisent 4081 tantièmes au moment du vote.
CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A L'UNANIMITE DES PRESENTS, REPRESENTES ET AYANT VOTE PAR CORRESPONDANCE.

8. AJUSTEMENT DU BUDGET PREVISIONNEL POUR L'EXERCICE DU 01.10.2022 AU 30.09.2023

Majorité nécessaire : Article 24

Projet de résolution :
L'Assemblée Générale décide de conserver le montant du budget de l'exercice du 01.10.2022 au 30.09.2023 à la somme de 16 225 €.

POUR **:** 4081 sur 4081 tantièmes.
CONTRE **:** 0 sur 4081 tantièmes.
ABSTENTIONS **:** 0 tantièmes.
5 copropriétaires totalisent 4081 tantièmes au moment du vote.
CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A L'UNANIMITE DES PRESENTS, REPRESENTES ET AYANT VOTE PAR CORRESPONDANCE.

SG

9. VOTE DU BUDGET PREVISIONNEL POUR L'EXERCICE DU 01.10.2023 AU 30.09.2024

Majorité nécessaire : Article 24

Projet de résolution :
L'Assemblée Générale fixe le budget de l'exercice à la somme de 11 986 euros.
Elle autorise le syndic à procéder aux appels provisionnels à proportion du ¼ du budget voté, le 1er jour de chaque trimestre.

Rappel :
Il est rappelé à tous les copropriétaires que les appels de provisions émis par le syndic pour faire face aux dépenses de gestion courante, dans la limite du budget ci-dessus adopté, sont exigibles le premier jour de chaque trimestre civil, soit les 1ers janvier, avril, juillet et octobre (Article 14-1 de la loi du 10 juillet 1965).

POUR : 4081 sur 4081 tantièmes.
CONTRE : 0 sur 4081 tantièmes.
ABSTENTIONS : 0 tantièmes.
5 copropriétaires totalisent 4081 tantièmes au moment du vote.
CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A L'UNANIMITE DES PRESENTS, REPRESENTES ET AYANT VOTE PAR CORRESPONDANCE.

10. DETERMINATION DU MONTANT DE LA COTISATION OBLIGATOIRE DU FONDS DE TRAVAUX POUR L'EXERCICE DU 01.10.2022 AU 30.09.2023

Majorité nécessaire : Article 25 (possibilité de 2ème lecture immédiate art. 24 selon art. 25-1)

Préambule :
Dans tous les immeubles à destination totale ou partielle d'habitation construits depuis plus de 5 ans, un fonds de travaux est constitué en application de l'article 14-2 de la loi du 10 juillet 1965.

Ce fonds est alimenté par une cotisation annuelle obligatoire qui ne peut être inférieure à 5 % du montant du budget prévisionnel.

Les cotisations au fonds travaux seront versées sur un compte séparé rémunéré au nom du syndicat. Les intérêts produits par ce compte sont définitivement acquis au syndicat.

Les sommes versées sur le fonds de travaux sont attachées aux lots et définitivement acquises au syndicat des copropriétaires. En cas de vente d'un lot, elles ne sont pas remboursées au vendeur.

Projet de résolution :
L'assemblée générale fixe le montant de la cotisation annuelle obligatoire au fonds de travaux pour l'exercice du 01.10.2022 au 30.09.2023 à 5% du montant du budget prévisionnel.

Elle autorise le syndic à appeler ¼ de ce montant le premier jour de chaque trimestre, selon la clef « charges communes générales ».

SG

En cas d'ajustement du budget prévisionnel, le montant de la cotisation annuelle sera ajusté dans la même proportion

POUR **:** 4081 sur 10310 tantièmes.
CONTRE **:** 0 sur 10310 tantièmes.
ABSTENTIONS **:** 0 tantièmes.
5 copropriétaires totalisent 4081 tantièmes au moment du vote.
IL Y A ABSENCE DE DECISION, FAUTE DE MAJORITE REQUISE EN FAVEUR OU CONTRE UNE DECISION.

L'assemblée générale :
- constate que la résolution ne recueille pas la majorité de l'article 25 mais que le projet obtient au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires
- procède, conformément à l'article 25-1 immédiatement à un second vote dans les conditions de majorité de l'article 24

POUR **:** 4081 sur 4081 tantièmes.
CONTRE **:** 0 sur 4081 tantièmes.
ABSTENTIONS **:** 0 tantièmes.
5 copropriétaires totalisent 4081 tantièmes au moment du vote.
CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A L'UNANIMITE DES PRESENTS, REPRESENTES ET AYANT VOTE PAR CORRESPONDANCE.

11. REALISATION D'UN DIAGNOSTIC TECHNIQUE GLOBAL

Préambule :

Créé par la loi ALUR, l'article L731-1 du code de la construction et de l'habitation dispose :

« Afin d'assurer l'information des copropriétaires sur la situation générale de l'immeuble et, le cas échéant, aux fins d'élaboration d'un plan pluriannuel de travaux, l'assemblée générale des copropriétaires se prononce sur la question de faire réaliser par un tiers, disposant de compétences précisées par décret, un diagnostic technique global pour tout immeuble à destination partielle ou totale d'habitation relevant du statut de la copropriété.

La décision de réaliser ce diagnostic ainsi que ses modalités de réalisation sont approuvées dans les conditions de majorité de l'article 24 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis.

Ce diagnostic technique global comporte :

1° Une analyse de l'état apparent des parties communes et des équipements communs de l'immeuble
2° Un état de la situation du syndicat des copropriétaires au regard des obligations légales et réglementaires au titre de la construction et de l'habitation ;
3° Une analyse des améliorations possibles de la gestion technique et patrimoniale de l'immeuble ;
4° Un diagnostic de performance énergétique de l'immeuble tel que prévu aux articles L. 134-3 ou L. 134-4-1 du présent code. L'audit énergétique prévu au même article L. 134-4-1 satisfait cette obligation.

Il fait apparaître une évaluation sommaire du coût et une liste des travaux nécessaires à la

conservation de l'immeuble, en précisant notamment ceux qui devraient être menés dans les dix prochaines années. »

L'inscription à l'ordre du jour de l'Assemblée Générale est obligatoire. La réalisation du DTG est conditionnée à un vote favorable

11.1 CHOIX DE LA SOCIETE SOCOTEC ET BUDGET

Majorité nécessaire : Article 24

Projet de résolution
L'Assemblée Générale décide de faire réaliser le Diagnostic Technique Global prévu à l'article L.731-1 du code de la construction et de l'habitation.
L'Assemblée Générale confie la réalisation du diagnostic à la société SOCOTEC, ou à défaut à la personne ou bureau d'étude répondant au mieux des intérêts du syndicat des copropriétaires, pour un montant de 3180 euros TTC.
Le syndic est autorisé à procéder, selon la clé de répartition CHARGES COMMUNES GENERALES aux appels de provisions exigibles aux dates suivantes :

- Le 01.04.2023 pour 100 %.

POUR **:** 0 sur 4081 tantièmes.
CONTRE **:** 4081 sur 4081 tantièmes.
ABSTENTIONS **:** 0 tantièmes.
5 copropriétaires totalisent 4081 tantièmes au moment du vote.
CETTE RESOLUTION EST REJETEE A L'UNANIMITE DES PRESENTS, REPRESENTES ET AYANT VOTE PAR CORRESPONDANCE.

11.2 CHOIX DE LA SOCIETE ASCAUDIT ET BUDGET

Majorité nécessaire : Article 24

Projet de résolution
L'Assemblée Générale décide de faire réaliser le Diagnostic Technique Global prévu à l'article L.731-1 du code de la construction et de l'habitation.
L'Assemblée Générale confie la réalisation du diagnostic à la société ASCAUDIT, ou à défaut à la personne ou bureau d'étude répondant au mieux des intérêts du syndicat des copropriétaires, pour un montant de 3360 euros TTC.
Le syndic est autorisé à procéder, selon la clé de répartition CHARGES COMMUNES GENERALES aux appels de provisions exigibles aux dates suivantes :

- Le 01.04.2023 pour 100 %.

POUR **:** 0 sur 4081 tantièmes.
CONTRE **:** 4081 sur 4081 tantièmes.
ABSTENTIONS **:** 0 tantièmes.
5 copropriétaires totalisent 4081 tantièmes au moment du vote.
CETTE RESOLUTION EST REJETEE A L'UNANIMITE DES PRESENTS,

REPRESENTES ET AYANT VOTE PAR CORRESPONDANCE.

11.3 HONORAIRES DU SYNDIC SUR LA REALISATION DU DTG

Majorité nécessaire : Article 24

Préambule

L'article 18-1 A de la loi du 10 juillet 1965 précise que les honoraires du syndic pour la gestion des travaux non compris dans le budget prévisionnel ne sont pas inclus dans le forfait annuel et doivent faire l'objet d'un vote spécifique en Assemblée Générale.
Les prestations supplémentaires occasionnées par les travaux sont détaillées dans la proposition d'honoraires jointe, proposition qui a été validée par votre Conseil Syndical.
Le vote de ces honoraires est nécessaire. A défaut, les prestations du syndic ne seraient pas financées et l'organisation et le suivi des travaux ne pourraient pas être pleinement réalisés.

Projet de résolution :

L'Assemblée Générale, fixe la rémunération spécifique du syndic à 2 % du montant HT des travaux.

Cette rémunération comprend notamment la gestion comptable et financière (ouverture d'un compte travaux, édition des appels de fonds, encaissements, règlement des situations selon avancement, comptabilisation, solde du compte), la gestion administrative (souscription d'assurances obligatoires, signature des marchés ou ordres de service, rédaction et signature du procès-verbal de réception et du constat de levées de réserves) ainsi que le suivi de l'avancement et du bon déroulement des travaux.

POUR : 52 sur 4081 tantièmes.
LABROYE GILBERT (52).
CONTRE : 4029 sur 4081 tantièmes.
ABSTENTIONS : 0 tantièmes.
5 copropriétaires totalisent 4081 tantièmes au moment du vote.
CETTE RESOLUTION EST REJETEE A LA MAJORITE DES PRESENTS, REPRESENTES ET AYANT VOTE PAR CORRESPONDANCE.

12. POINT D'INFORMATION CONCERNANT LA VENTE DU SALON DE COIFFURE

Majorité nécessaire : Sans Vote

Le Syndic informe l'Assemblée Générale que le pas de porte du salon de coiffure a été vendu au cours de l'Automne 2022.
Un changement d'activité commerciale sera opéré. Le salon de coiffure deviendra un commerce de bouche, (Bar à sushis), sans friterie, ni cuisine de restauration avec des horaires d'ouverture standard.

SG

Il sera demandé à la personne gérant ce commerce de déplacer sa voiture qui est mal stationnée sur le terrain de la copropriété.

L'Assemblée Générale prend bonne note de ces informations.

13. INFORMATION : Envoi dématérialisé des convocations et procès verbaux d' Assemblées Générales:

Majorité nécessaire : Sans Vote

Projet de résolution :
Vous pouvez dès maintenant choisir de recevoir vos convocations et procès-verbaux d'assemblées générales par notification électronique.
Foncia a choisi de mettre en œuvre la solution décrite dans les articles 64-5 à 64-8 du décret du 17 mars 1967.
Les avantages de cette solution sont nombreux :
Pratique : vous ne vous déplacez plus à la poste. Vous êtes averti par e-mail qu'un nouveau document vous est notifié, à télécharger depuis votre espace sécurisé.
Economique : l'envoi est facturé 1,74 euro TTC par le prestataire de services de confiance qualifié que nous avons sélectionné, alors que le timbrage d'une convocation en recommandé papier est en moyenne proche de 6 euros. Cette économie profite directement au syndicat des copropriétaires.
Ecologique : moins de production de papier
La souscription à ce service est individuelle. Il vous suffit de remplir en ligne le formulaire d'adhésion depuis votre espace sécurisé Myfoncia, dans la rubrique E-reco.

14. VIE D'IMMEUBLE

Majorité nécessaire : Sans Vote

Date prévisionnelle de la prochaine Assemblée Générale : Mardi 26 Décembre 2023 à 9h30

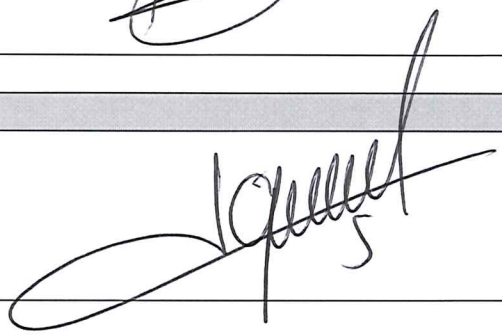
Un curage des colonnes d'eaux usées sera demandé afin d'éviter un nouveau débordement des eaux usées comme cela a eu lieu dans les garages durant le mois de Juillet 2022.
Une déclaration d'assurance sera régularisée avec M. Anfray, propriétaire du garage sinistré.

Il sera demandé aux locataires des commerces de ne pas stationner sur le parking de la copropriété en période de haute saison.

SG

L'ordre du jour étant épuisé et personne ne demandant la parole, le président, après émargement de la feuille de présence par les membres du bureau lève la séance à 10h18.

Le Président	
M. ANFRAY	

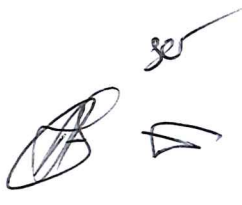
Le Secrétaire	
M. GIRAUD	

Le(s) scrutateur(s)	
M. MENARD	

Extrait de l'article 42 de la Loi n° 65 557 du 10 juillet 1965,

Alinéa 2 et suivants

« Les actions en contestation des décisions des assemblées générales doivent, à peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants dans un délai de deux mois à compter de la notification du procès-verbal d'assemblée, sans ses annexes. Cette notification est réalisée par le syndic dans le délai d'un mois à compter de la tenue de l'assemblée générale.

Sauf urgence, l'exécution par le syndic des travaux décidés par l'assemblée générale en application des articles 25 et 26 de la présente loi est suspendue jusqu'à l'expiration du délai de deux mois mentionné au deuxième alinéa du présent article.

S'il est fait droit à une action contestant une décision d'assemblée générale portant modification de la répartition des charges, le tribunal judiciaire procède à la nouvelle répartition. Il en est de même en ce qui concerne les répartitions votées en application de l'article 30. »